

Det foreslåede stk. 1 erstatter § 4 i den gældende lov, hvor det er fastsat, at andelshaveren i tilfælde af, at foreningen ikke mindst har  $\frac{1}{3}$  af beboerne som medlemmer, kun må overdrage andelen samlet og kun til en enkelt erhverver. Ved gennemførelse af de i stk. 4-5 foreslåede regler, der begrænser den tidligere ejers indflydelse, vil der næppe være behov for den nugældende regel, som derfor foreslås ophævet. Derimod må det - af hensyn til risikoen for omgåelse - anses for ønskeligt at opretholde en regel om, at stiftelse af en andelsboligforening i en udlejningsejendom forudsætter, at  $\frac{1}{3}$  af lejerne af beboelseslejligheder indmelder sig. Ved beregning af antallet må udgangspunktet være det faktiske antal beboelseslejere, der på det pågældende tidspunkt bebod ejendommen.

I stk. 2-3 foreslås der indført regler om, hvem der kan optages som medlem af en andelsboligforening.

Efter reglerne om tilbudspligt i lov om leje har samtlige lejere af beboelseslejligheder retskrav på at blive andelshavere. Det foreslås i overensstemmelse med redegørelsen, at det også uden for disse tilfælde udtrykkeligt fastsættes, at enhver lejer af beboelseslejligheder har krav herpå, når han gør sit krav gældende inden ejendommen erhverves.

I den gældende lovs § 2, stk. 2, er fastsat, at foreningen i ejendomme med erhvervslokaler afgør, om brugen af disse lokaler skal være betinget af medlemsskab i foreningen.

Denne bestemmelse foreslås i stk. 2 i overensstemmelse med redegørelsen opretholdt og suppleret med bestemmelse om, at det også er foreningen, der afgør, om ejendommens funktionærer skal være medlemmer eller lejere.

Den gældende andelsboliglovs § 2, stk. 1, indeholder en definition af begrebet andelsbolig. Det har været omtvistet, om denne definition har udelukket, at en forening optager passive medlemmer, det vil sige medlemmer, der ikke får en aktuel brugsret, men som ved at erlægge et beløb, svarende til forskellen på lejen og boligavgiften medlemmers boligafgift, får ret til at overtage brugsretten til en andelsbolig, når denne bliver ledig.

I udvalgets redegørelse foreslås det, at adgangen til at optage sådanne passive medlemmer udtrykkeligt forbydes. I redegørelsen foreslås det endvidere, at den tidligere ejer heller ikke skal have adgang til at indtræde som medlem, med mindre han har en aktuel brugsret til et lokale i ejendommen. Det foreslås derfor udtrykkeligt i stk. 3 fastsat, at kun brugere af ejendommen kan være medlemmer.

I stk. 4-5 foreslås i overensstemmelse med redegørelsen fastsat regler, der begrænser den oprindelige ejers eller långivers indflydelse på andelsboligforeningens drift. Det har været afgørende for stiftelsen og driften af en andelsboligforening, at indflydelsen alene lå hos de andelshavere, der boede i ejendommen, således at de hver havde én stemme. Man har derfor fundet det uheldigt, at den oprindelige ejer har mulighed for at etablere en andelsboligforening, hvor han i realiteten har den afgørende indflydelse, så længe han ejer et vist antal af lejlighederne eller har finansieret disse.

I stk. 6 foreslås det i overensstemmelse med redegørelsen, at der gives kommunerne adgang til at indtræde som andelshavere til andele vedrørende beboelseslejligheder, hvor lejerer ikke ønsker at indtræde som andelshaver. Sigtet hermed har været at ville lette lejernes overtagelse af ejendommen på andelsbasis. Bestemmelsen svarer i det væsentlige til § 15, stk. 2, i den før 20. november 1979 gældende lov om ejerlejligheder.

Det fremgår af redegørelsen, at arbejdsgruppen principielt er af den opfattelse, at den bedste løsning ville være en ret for andelsboligforeningerne til under visse betingelser hos en central instans eller institution at få finansieret differencen mellem de manglende boligafgifter og den indkommende leje. Arbejdsgruppen mente imidlertid, at forslag herom lå uden for gruppens kommissorium.

Det foreslås, at reglerne om  $\frac{1}{3}$  tilslutning i starten og om tilbud om medlemsskab til alle beboere ifølge sagens natur begrænses til at gælde i de tilfælde, hvor foreningen erhverver en udlejningsejendom. Det samme gælder reglen om kommunal indtræden som medlem.

### Til nr. 3

I overensstemmelse med redegørelsen foreslås det fastsat i loven, at ejerens oplysningspligt ved tilbud om salg af en ejendom til en andelsboligforening udvides til at omfatte alle oplysninger, der sædvanligvis i handelen om en udlejningsejendom gives fra sælger til køber. I forslaget er særligt fremhævet en række oplysninger, som vanskeligt vil kunne opnås uden ejerens medvirken.

Det foreslås endvidere i overensstemmelse med redegørelsen, at, hvor tilbuddet til lejerne sker i medfør af lejelovens tilbudspligtsregler, skal oplysningerne foreligge samtidig med tilbuddet, således at lejernes acceptfrist først løber fra det tidspunkt, de har modtaget oplysningerne.

Den hidtil gældende § 3, stk. 2, om oplysningspligt ved salg af andele foreslås med enkelte æn-